

Byrådssak 225/23

Kommunal lånegaranti til KFUM Familiearena AS

Sammendrag:

KFUM Familiearena AS har søkt Oslo kommune om å stille garanti med simpel kausjon for et lån på inntil 400 mill. kroner med et tillegg på 10 % til dekning av påløpte renter og omkostninger til bygging av KFUM Familiearena for en periode på inntil 38 år, med tillegg av inntil to år. I tillegg søkes det om garanti for et lån til mellomfinansiering mva. refusjon på inntil 115 mill. kroner med et tillegg på 10% til dekning av påløpte renter og omkostninger, samt garanti for mellomfinansiering av spillemidler inntil 30 mill. kroner med et tillegg på 10 % til dekning av eventuelle påløpte renter og omkostninger. Garantiansvaret for mellomfinansieringene reduseres i takt med nedbetaling av lånet og opphører etter syv år.

Byrådet har etter en samlet vurdering kommet frem til at Oslo kommune garanterer som simpel kausjonist for lån på 545 mill. kroner + 10 % for bygging av idrettsarenaen.

Byrådet innstiller til bystyret at Oslo kommune stiller som simpel garantist for KFUM Familiearena AS.

Saksfremstilling:

KFUM Familiearena AS

KFUM Familiearena AS har søkt om kommunal lånegaranti. Bakgrunnen er at KFUM-kameratene Oslo planlegger å bygge en idrettsarena på Ekeberg, i Ekebergveien 109, gnr:151/bnr:5. Tomten som arenaen skal oppføres på er eid av Oslo kommune, og det er inngått en festekontrakt som skal gjelde i 40 år som ble vedtatt av bystyret 17. april 2022 sak 113.

KFUM har utviklet et prosjekt for å bedre klubbens store underdekning av aktivitetsflater, for å skape nye aktiviteter med tilknytning til kjerneaktiviteten fotball og for å gi et bedre og bredere tilbud til aktivitet enn hva som tilbys på Ekebergsletta i dag.

Dette er et område hvor KFUM allerede har tilhørighet og tilholdssted for mesteparten av sin idrettsaktivitet. Prosjektet er initiert av idrettslaget KFUM-kameratene Oslo og Oslo KFUM, og organisert under selskapet KFUM Familiearena AS som skal utvikle, eie og drive idrettsanlegget. KFUM Familiearena AS er i sin helhet eid av Oslo KFUM. 95 prosent av medlemmene i Oslo KFUM er del av idrettslaget KFUM-kameratene Oslo. Oslo KFUM har fått

sine vedtekter godkjent av Kulturdepartementet, og er godkjent som eier av prosjektet og som søker av spillemidler.

Organiseringen er fra KFUMs side gjort med tanke på å optimalisere tildeling av spillemidler og sikre fullt statlig merverdiavgiftsfradrag for investeringen, samt redusere økonomisk risiko for selve aktiviteten i idrettslaget.

Arenaen vil bestå av følgende:

- To utendørs fotballbaner i full størrelse (11'er baner) med kunstgress
- Et innendørs fotballanlegg med fire småbaner
- Opplæringsbasseng/terapibasseng med hev-/senkbunn.
- Treningssenter
- Garderobeanlegg og kontorer for idrettsaktører
- Barnehage (135 barn)
- Stadion med tilskuerkapasitet på 3000 (krav for elitefotball dame og herre)
- Møterom og konferansesal
- Servicestasjon for drift av Ekebergsetta.

Bakgrunnen for prosjektet er at idrettslaget ønsker et bedre grunnlag for ytterligere vekst og utvikling og at bydelen får fasiliteter som vil skape aktivitet i en familiearena for både topp og bredde. Det er ønskelig å skape en sosial møteplass og et anlegg for forskjellig type fysisk aktivitet for mennesker i alle faser av livet. Prosjektet vil først og fremst styrke KFUMs idrettsaktivitet for sine medlemmer, men er også tenkt å være et anlegg der store deler vil være for åpent bruk for de som ønsker.

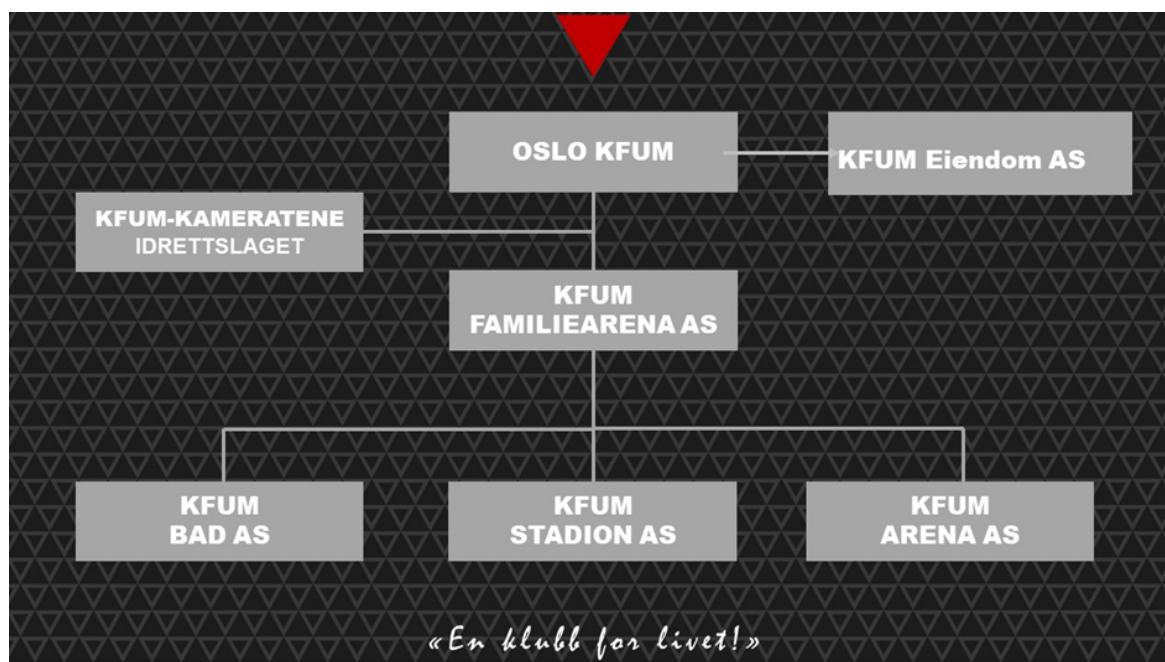
Idrettslaget KFUM-kameratene Oslo er et idrettslag med 1650 medlemmer. Laget har 1300 aktive fotballspillere og har 129 lag påmeldt seriespill i 2023. I tillegg har klubben nesten 400 frivillige ledere i ukentlig aktivitet. Av medlemsmassen har ca. 40 % bosted i andre bydeler enn Nordstrand bydel. Av de har hovedtyngden tilhørighet i Gamle Oslo og Søndre Nordstrand bydel. Totalt har klubben over 130 ansatte, mange av dem ungdommer i mindre brøkstillinger, som til sammen utgjør 37 årsverk totalt. Blant de ansatte er det et betydelig antall ungdommer som går på ungdomsskole og videregående skole og som arbeider på klubbens etter skoletid-tilbud, på fotballskoler og som ledere på ungdomsklubb og sommerleirer.

Idrettslaget har over flere år opplevd stor vekst, omsetningen har for eksempel økt fra 6,5 til over 40 mill. de siste ti år og det er nå venteliste på en rekke tilbud og aktiviteter. Kapasiteten på dagens anlegg er presset, både når det gjelder treningstid ute og fasiliteter for ansatte og frivillige innendørs.

Arbeidet med utvikling av prosjektet har vært i et samspill med Seltor AS i utvikling av de tekniske løsningene. Arkitekt i prosjektet er Snorre Stinessen i Stinessen arkitektur AS og prosjekterende arkitekt er 4b arkitekter AS.

KFUM Familiearena AS vil i sin helhet være eid av KFUM-kameratene Oslo gjennom overbygningen Oslo KFUM. Prosjektet vil deretter være delt opp i fire hoveddeler (se organisasjonsstruktur under). Dette gjøres for å være berettiget til spillemiddeltilskudd, barnehagetilskudd og for å sikre effektiv drift. Det fremgår av vedtektene til selskapene at de ikke har gevinst som formål. De tre underselskapene vil ha KFUM Familiearena AS som majoritetseier. Alle midler i selskapet vil tilfalle den ideelle aktør KFUM-kameratene Oslo

dersom prosjektet går med overskudd. Det er imidlertid en forutsetning for denne garantien at vedtektene endres slik at de ikke godtar utbytte, og KFUM har sagt seg villig til å endre vedtektene for å forhindre dette.



Bystyret har vedtatt områdeplan for Ekebergsletta og reguleringsplanen for området gir rammene og muligheten til å oppføre anlegget. Oslo kommune eier området der anlegget skal bygges og det er inngått en festeavtale som gjelder i 40 år. Rammesøknad for prosjektet er til behandling hos Plan – og bygningsetaten.

Søknad om kommunal lånegaranti

KFUMs første søknad var opprinnelig et større prosjekt og inneholdt blant annet også et publikumsbad. Våren 2023 bestemte KFUM seg for å nedskalere prosjektet etter dialog med byrådet. Søknaden som legges til grunn for denne saken er søknad av 3. september 2023.

KFUM Familiearena AS søker om lånegaranti for:

1. Langsiktig finansiering av låneopptak, maksimalt kr 400 mill., med tillegg av 10 % av den til enhver tid gjeldende hovedstol til dekning av eventuelle påløpte renter og omkostninger. Garantiansvaret reduseres i takt med nedbetalingen av lånet og opphører etter 38 år, med tillegg av inntil 2 år, jf. garantiforskriften § 3.
2. Mellomfinansiering av spillemidler, maksimalt kr. 30 mill., med tillegg av 10 % av den til enhver tid gjeldende hovedstol til dekning av eventuelle påløpte renter og omkostninger. Garantiansvaret reduseres i takt med utbetalingen av spillemidler og opphører etter 7 år, med tillegg av inntil 2 år, jf. garantiforskriften § 3.
3. Mellomfinansiering av mva.-kompensasjon fra frivilling sektors kompensasjonsordning, maksimalt kr. 115 mill. med tillegg av 10 % av den til enhver tid gjeldende hovedstol til dekning av eventuelle påløpte renter og omkostninger. Garantiansvaret reduseres i takt med utbetalingen av spillemidler og opphører etter 7 år, med tillegg av inntil 2 år, jf. garantiforskriften § 3.

4. Garantiansvaret (38 + 2 år) omfatter også byggeperioden. Det tillates at det tas opp lån med inntil fem års avdragsfrihet i starten. Avdragsfriheten omfatter byggeperioden.

Inntektene i prosjektet sikres i form av leieavtaler med brukerne inngått til markedsmessige betingelser. Det vil være noe næringsinntekter.

- Oslo kommune – barnehage og servicestasjon for drift av Ekebergsletta
- KFUM-kameratene Oslo – leier kontorer, møterom, klubbstue, stadionanlegg med baner, tilhørende garderober, kiosker, lagerrom, medietårn osv.
- Treningssenter – som eies og driftes av KFUM
- Terapibad – som eies og driftes av KFUM
- Barnefotballanlegg – som eies og driftes av KFUM

Byggekostnad er basert på oppdatert totalentreprise etter nedjustering av prosjektet og oppdaterte priser fra underentreprenører våren 2023.

KFUM er opptatt av å sikre god soliditet og trygghet i prosjektet spesielt i oppstartperioden og søker på bakgrunn av dette om avdragsfrihet på 5 år. Dette vil gi likviditet til å håndtere uforutsette hendelser i oppstartperioden. Det vil også være med på å sikre garantien kommunen gir til prosjektet.

Kostnader og finansieringsplan

BYGGEKOSTNAD		
Entreprenørekostnad	353 134 395	
Byggherrekostnad	70 000 000	
Prisstigning	18 292 347	5, 10 %
Risikopåslag	18 573 258	5, 20 %
Total byggekostnad	460 000 000	

Kostnad fordelt på selskapsområdene		
Bad	Stadion	Arena
Prosentandel av kostnader	Prosentandel av kostnader	Prosentandel av kostnader
3 %	27 %	70 %
14 768 384	124 863 171	320 368 445

Finansieringsplan

Økonomisk oversikt KFUM Familiearena

	KFUM Arena	KFUM Stadion	KFUM Bad	Sum Familiearena	Sum inkl. mva.
Byggekostnad (brutto)	320 368 445	124 863 171	14 768 384	460 000 000	575 000 000
Spillemidler		25 000 000	5 000 000	30 000 000	

Byggekostnad (etter spillemidler)	320 368 445	99 863 171	9 768 384	430 000 000	537 500 000
Egenkapital	30 000 000			30 000 000	
Lån	290 368 445	99 863 171	9 768 384	400 000 000	
Rentesats	5,7 %	5,7 %	5,7		
Rentekost år 1	15 551 000	5 692 200	556 797	21 799 997	
Avdrag - antall år	38 (inkl. 5 års avdragsfrihet)	38 (inkl. 5 års avdragsfrihet)	38 (inkl. 5 års avdragsfrihet)		

KFUM Familiearena legger opp til å ha signert leieavtale med alle leietakere på plass før oppstart.

Det er utviklet prosjektbegrunnelse («business case») for alle aktiviteter i bygget. Her er det innhentet råd fra fagmiljøer, brukere og leverandører for hvert selskap og område. Anlegget skal driftes gjennom inntekter fra utleie. KFUMs primære leietakere vil være:

- Barnehage – kommunal eller ideell barnehage
- KFUM Stadion AS – Denne leies i sin helhet av idrettslaget KFUM-kameratene til deres bruk. Arealene det dreier seg om er garderobes, baner ol.
- KFUM Arena AS
 - Leieavtale med Bymiljøetaten – driftsstasjon for Ekebergsletta
 - Leieavtale med KFUM-kameratene – for kontorleie, fellesarealer, minglearealer, kafeteria etc.
 - KFUM Treningssenter
 - KFUM golf treningssenter
 - Lekeberg – KFUM barnefotballanlegg
 - KFUM-akademiet
 - Utleie av møterom og konferansesal til KFUM og andre

KFUM opplyser at driftsbudsjettet er laget ut fra at alle aktivitetene betaler husleie til prosjektet for de arealer de benytter.

Leieavtale for KFUM-kameratenes bruk er ferdig forhandlet. Avtale med Bymiljøetaten er under forhandling. Dette er snakk om en langvarig kontrakt på 30 år for arealer som er tilpasset Bymiljøetatens behov knyttet til driftsstasjon og skal leies ut på markedsmessige betingelser. Det antas at avtalen om leie av driftsstasjon utgjør ca. 5 % av budsjetterte driftsinntekter. For de aktiviteter og selskaper som skal startes i prosjektet vil leieavtaler på de nivåer som ligger i driftsbudsjettet signeres før byggestart.

Kommunal lånegaranti til idrettsanlegg

Byrådssak 123/15 om realisering av idrettsanlegg i samarbeid med idrettslag ble behandlet av bystyret i møte 17.06.2015 (sak 190). Et vedtaks punkt var at bystyrets vedtak i sak 755/93 om prinsipper for garantistillelse i Oslo kommune endres, ved at idrettsanlegg kan legges inn som et av de høyt prioriterte formål det kan stilles garanti for. Oslo kommune gir kun simpel kausjon i forbindelse med lånegaranti.

Kommuneloven § 14-19 beskriver kommuner og fylkeskommuners adgang til å stille garantier. Det fremgår av bestemmelsen: «Kommuner og fylkeskommuner kan ikke stille kausjon eller

annen økonomisk garanti for virksomhet som drives av andre enn kommunen eller fylkeskommunen selv, hvis garantien innebærer en vesentlig økonomisk risiko eller er stilt til næringsvirksomhet. Et tilsagn om kausjon eller annen økonomisk garanti som en kommune eller fylkeskommune stiller for virksomhet som drives av andre enn kommunen fylkes kommunen selv, er bare gyldig hvis vedtaket om å stille garantien er godkjent av departementet.» Dette betyr at Oslo kommune kun kan stille kausjon eller annen økonomisk garanti for virksomhet som drives av andre enn kommunen selv dersom garantien ikke innebærer en vesentlig økonomisk risiko for kommunen. Det kan heller ikke stilles garanti for næringsvirksomhet. Et vedtak om tilsagn om kommunal garanti over nærmere bestemte beløpsgrenser skal godkjennes av Statsforvalteren. For Oslo kommune er denne beløpsgrensen satt til kr 10 000 000, jf. kommuneloven § 14-19 og forskrift 18. november 2019 nr. 1521 om garantier og finans- og gjeldsforvaltning i kommuner og fylkeskommuner.

Oslo kommune stiller kommunale lånegarantier med simpel kausjon. Dette betyr at ved mislighold av lån som kommunen har stilt garanti for, må kreditor først søke dekning eller finne løsninger hos låntaker før kreditor kan kreve noe fra kommunen som garantistiller. Dersom dette ikke lar seg gjøre kan konsekvensen bli at kommunen må overta hele eller deler av lånet. Ved et vedtak om å stille lånegaranti krever kommunen pant i bygningsmassen, og det kan derfor også være aktuelt overta bygningsmassen.

Vurdering av økonomisk risiko

Det fremgår av kommuneloven § 14-19 at kommuner ikke kan stille økonomisk garanti hvis garantien innebærer «vesentlig økonomisk risiko». Vurderingen av risiko må baseres på et faglig skjønn, der sentrale momenter vil være sannsynligheten for tap, størrelsen på det potensielle tapet og kommunens evne til å håndtere det potensielle tapet. Momentene må sees i sammenheng som en del av en helhetlig vurdering.

Å stille garanti til dette prosjektet innebærer en risiko. Det er ikke, så vidt Oslo kommune er kjent med, stilt kommunal lånegaranti til et så stort idrettsprosjekt tidligere og det er av denne grunn også en usikkerhet ved om Statsforvalteren vil godkjenne lånegarantien. Det er flere årsaker til at prosjektet utgjør en risiko: den høye summen det søkes for, at det vil ha store konsekvenser for kommunen både ved innvilgning (avsetning til tapsfond) og innløsning (tap). Egenandelen i prosjektet hadde videre vært ønsket enda høyere. At KFUM ønsker å holde midler i KFUM-systemet unna KFUM Familiearena øker også risikoen i prosjektet og gir en skjev risikofordeling mellom kommunen og KFUM. Videre er det noe usikkerhet både i driftsbudsjettet som fremstår som optimistisk og noe usikkerhet i det nedskalerte investeringsbudsjettet. Det nedskalerte prosjektet som ligger til grunn for denne saken er ikke kvalitetssikret, men det ble gjennomført tredjepartskontroll av den opprinnelige søknaden.

Vurdering av statsstøtteregelverket

Ettersom utleie til aktiviteter som må anses som næringsvirksomhet antas å utgjøre mindre enn en tredjedel av den samlede aktiviteten i KFUM Familiearena AS, vil selskapet neppe anses for å drive næringsvirksomhet i kommunelovens forstand. En eventuell lånegaranti til selskapet vil derfor trolig gå klar av forbudet mot å stille kommunal garanti til næringsvirksomhet. Det er vedtatt begrensninger for å sikre seg mot at prosjektet endrer karakter underveis. En eventuell lånegaranti vil innebære en økonomisk fordel, og dermed offentlig støtte, til KFUM Familiearena AS. Omfanget av samlet aktivitet i idrettsanlegget som må anses som økonomisk aktivitet som kan påvirke samhandelen i EØS, synes imidlertid å være såpass begrenset at selskapet ikke kan anses som foretak etter støtteregelverket. Støtten til KFUM Familiearena AS som eier/drifter av anlegget faller derfor trolig utenfor støtteregelverket. Det må heller

ikke tilflytte noen ulovlig statsstøtte til leietakerne i idrettsanlegget. Leietakere som utøver økonomisk aktivitet som oppfyller samhandelskriteriet, må betale markedsleie. Dette omfatter blant annet utleie til toppidretten, eksterne brukere av kurs- og møtelokaler og muligens treningssenteret. Det er KFUM Familiearena AS som må påse at for at reglene for offentlig støtte blir fulgt.

Byrådets vurdering

Behovsplan for idrett og friluftsliv 2021-2030 er et styringsverktøy som synliggjør behovet for nye anlegg til idrett i Oslo de neste ti årene. I behovsplanen er det lagt vekt på at behovsvurderingene skal være faktabaserte med grunnlag i reell bruk av anlegg. Behovsvurderingene er bygget på brukerundersøkelser, Oslo kommunes befolkningsframskrivninger, medlems- og aktivitetstall fra Oslo idretten, rapporter om anleggsbruk og innbyggertilfredshet m.m. To av delmålene i planen er at standarden på anleggsmassen skal heves og at bredden i aktivitetstilbudet skal utvikles. Dette prosjektet vil bidra til dette.

I Oslo er kommunen den største utbyggeren av idrettsanlegg. Kommunen ønsker også å tilrettelegge for at idrettslag kan bygge anlegg som hjelper til med å bedre kapasiteten i byen totalt sett. Det at idrettslagene selv bygger anlegg fritar kommunen for investerings- og driftskostnader. Det er en forutsetning for at dette prosjektet skal kunne realiseres at det gis kommunal garanti for lånene. Kommunens arealutfordringer vil til en viss grad legge føringer for hvor mange og hvilke typer nye anlegg og arealer som kan tilrettelegges fremover, samtidig som behovene for idrettsanlegg vil fortsette å stige. God utnyttelse av eksisterende anlegg og arealer med mest mulig tilrettelegging for helårsaktivitet er derfor nødvendig, jf. mål om å heve standarden på anleggsmassen.

Fotball er den idretten med desidert høyest antall aktive utøvere i Oslo og også den idretten med flest aktive barn og unge, både jenter og gutter. Det er et mål for kommunen å øke kapasitet og kvalitet på eksisterende flater. KFUM er den klubben i Oslo med dårligst anleggsdekning av fotballbaner i byen ifølge anleggsundersøkelsen til Oslo fotballkrets av 2022. Byrådet vurderer prosjektet med bygging av KFUM Familiearena som et godt tiltak for byen.

Det er et kommunalt ansvar å legge til rette for breddeidretten, og når det foreligger store reelle behov vurderer byrådet det som positivt og lønnsomt for kommunen at gode prosjekter realiseres og driftes av private på en god måte. Anlegget vil ha positive ringvirkninger for bydelens innbyggere og byen, og være et positivt bidrag til byens folkehelse. KFUM kan vise til velfungerende drift med solide årsresultater, og har lang fartstid som idrettsanleggseier. KFUM er et stort idrettslag i Oslo og spiller en viktig rolle i den organiserte idretten i byen, og i sitt nedslagsfelt spesielt (Nordstrand, Gamle Oslo og Søndre Nordstrand).

Selv om mesteparten av bruken av anlegget vil være av barn og unge så viser byrådet også til at KFUM-Kameratene har vært i toppen av OBOS-ligaen i flere år, og KFUM har en reell mulighet til opprykk til Eliteserien i år. I dag spilles a-lagskampene under svært dårlige forhold, blant annet er banedekket utslitt og de mangler godkjente fasiliteter for tribune, garderobe, lys osv. Klubben har dispensasjon fra NFF i 2023, men det er ikke sikkert de fortsatt får det om

det ikke er fremdrift i arenaprosjektet. Oslo kommune prioriterer barn og unge når det kommer til idrettsinvesteringer, og det er fint å kunne legge til rette for at KFUM kan bygge en nøktern arena for toppfotball for egne midler og samtidig øke kapasiteten for barn og unge.

Byrådet viser til at bygget i praksis fungerer som møteplass for alle aldersgrupper i lokalsamfunnet, der det drives aktivitet ut fra sin interesse og tilpasset sitt nivå. Det er et mål for byrådet at det skal bli enklere å drive frivillig aktivitet og organisasjonsvirksomhet i Oslo. Basert på en totalvurdering av det planlagte tiltaket er byrådets vurdering at prosjektet er realiserbart og bærekraftig.

Det er et dokumentert behov for barnehage på Ekeberg og Bymiljøetaten har behov for servicestasjon for å ivareta god drift av Ekebergsletta.

KFUM har vært gjennom flere lange og grundige prosesser og det er et gjennomarbeidet prosjekt.

«Vesentlig økonomisk risiko» er ikke en absolutt størrelse, det er basert på en helhetsvurdering. Til tross for de risikoelementene knyttet til å stille garanti for dette prosjektet, mener byrådet at det er flere faktorer som tilsier at risikoen knyttet til denne lånegarantien er en risiko som er akseptabel for kommunen. KFUM er konstruktive, de har vært villige til å nedskalere prosjektet og det har vært jobbet med prosjektet i lang tid. Gjennom dette arbeidet er risikoen i prosjektet redusert blant annet ved å ta ut publikumsbad, som var en risikofaktor knyttet til både bygging og driftsfase. Det at KFUM har nedskalert det opprinnelige prosjektet har styrket egenkapitalandelen. KFUM har god erfaring med bygging og drift av egne anlegg. Det er nylig gjort grunnarbeider i området, så det er liten risiko for overraskende utfordringer der. KFUM søker også avdragsfrihet i 5 år som vil senke risikoen i byggeperioden.

Byrådet har etter en samlet vurdering kommet frem til at Oslo kommune bør stille kommunal lånegaranti for bygging av KFUM FamilieArena, i Ekebergveien 109, gnr./bnr. 151/5.

Lover, regelverk og tidligere vedtak

Etter kommuneloven § 14-19 skal vedtak om å stille kommunal garanti godkjennes av departementet. Kommunal- og regionaldepartementet har i rundskriv H-8/01 overført denne myndigheten til fylkesmennene. Bystyret vedtok 20.09.1993, sak 755, prinsipper for garantistiller i Oslo kommune. Her heter det at Oslo kommune kan stille kommunal garanti blant annet dersom lov eller stortingsbeslutninger forutsetter at kommunal garanti blir gitt. Etter bystyrets behandling av byrådssak 123/15 i møte 17.06.2015 (sak 190) er idrettsanlegg tatt inn som et av de høyt prioriterte formål det kan stilles garanti for.

Økonomiske og administrative konsekvenser

En kommunal lånegaranti i form av simpel kausjon innebærer at hele eller deler av garantibeløpet vil bli utløst dersom KFUM Familiearena AS ikke klarer å oppfylle lånebetingelsene overfor banken, og banken ikke klarer å inndrive lånet. Dersom garantiene blir utløst, vil beløpet belastes fond for tap på lånegarantier. En avsetning i tråd med dagens praksis på 11 % av garantibeløpet vil utgjøre minimum 66 mill. kroner. Alle kommunale garantier over 10 mill. kr skal godkjennes av Statsforvalteren.

Rapporteringsordning

Det anses ikke som nødvendig med en egen rapporteringsordning.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. Oslo kommune garanterer som simpel kausjonist overfor lånegiver KLP for et lån på inntil 400 mill. kroner med et tillegg på 10 % for dekning av påløpte renter og omkostninger til KFUM Familiearena AS til bygging av KFUM Familiearena. Garantien gjelder inntil 38 år, med tillegg av inntil 2 år, fra låneavtale er inngått. Den kommunale lånegarantien som stilles på 400 mill. kroner, samt et tillegg på 10 % til dekning av påløpte renter og omkostninger, skal ha tinglyst pant i festekontrakt og påstående bygninger. Garantien skal godkjennes av Statsforvalteren.
2. Oslo kommune garanterer som simpel kausjonist overfor lånegiver KLP for et lån til mellomfinansiering av mva. refusjon på inntil 115 mill. kroner, med et tillegg av 10% til dekning av eventuelle påløpte renter og omkostninger. Garantiansvaret opphører etter 7 år. Den kommunale lånegarantien samt et tillegg på 10% til dekning av påløpte renter og omkostninger skal ha tinglyst pant i festekontrakt og påstående bygninger. Garantien skal godkjennes av Statsforvalteren.
3. Oslo kommune garanterer som simpel kausjonist overfor lånegiver KLP for et lån til mellomfinansiering av spillemidler, maksimalt 30 mill. kroner, med tillegg av 10 % til dekning av eventuelle påløpte renter og omkostninger. Garantiansvaret opphører etter 7 år. Den kommunale lånegarantien samt et tillegg på 10 % til dekning av påløpte renter og omkostninger skal ha tinglyst pant i festekontrakt og påstående bygninger. Garantien skal godkjennes av Statsforvalteren.
4. Anlegget skal brukes til idrettslige formål. Driften av anlegget kan ikke i garantitiden bringes til opphør uten kommunens samtykke. I så fall bortfaller de kommunale garantiene.
5. Endringer i eierforholdene for anlegget uten Oslo kommunes samtykke medfører at garantiene bortfaller. Vesentlige endringer i driftsansvaret for anlegget kan ikke gjennomføres uten samtykke fra Oslo kommune.
6. Eiere av idrettsarenaen skal ikke ha forretningsmessige formål. Et eventuelt overskudd skal tilfalle driften av anlegget og det kan ikke tas utbytte.
7. For å sikre garantivilkårene gitt i vedtakspunktene 4, 5 og 6 samt innholdet i denne sak, skal Oslo kommune godkjenne vedtektene til KFUM Familiearena AS og de andre tilknyttede selskapene. Det må videre innarbeides i klubbens vedtekter at KFUM Familiearena skal brukes til idrettslige formål, at driften av anlegget i garantitiden ikke kan bringes til opphør uten kommunens samtykke, at endringer i eierforholdene og vesentlige endringer i driftsansvaret ikke kan gjennomføres uten samtykke fra Oslo kommune, samt at KFUM Familiearena AS ikke skal ha forretningsmessige formål. Det er en forutsetning for lånegarantien at vedtektene til selskapene endres slik at det ikke kan ta ut utbytte.
8. Byrådet gis fullmakt til å godkjenne eventuelle endringer i vedtektene for KFUM Familiearena AS, samt eventuelle endringer i eierforhold og driftsansvar for anlegget, som ikke medfører økonomiske utgifter for Oslo kommune og som ikke medfører økt risiko for Oslo kommune som garantist.

9. Det er en forutsetning at rammesøknaden godkjennes.

Byrådet, den 19.10.2023

Raymond Johansen

Omar Samy Gamal

Vedlegg:

1. Prosjektbeskrivelse KFUM Familiearena
2. Plantegning - A253-X10 Plan 1 _BTA Delprosjekter_
3. Plantegning -A253-X20 Plan 2 _BTA Delprosjekter_
4. Plantegning- A253-XU1 Plan U1 _BTA Delprosjekter_
5. Plantegning - A253-XU2 Plan U2 _BTA Delprosjekter_
6. Følgerebrev fra KFUM vedrørende tredjepartskontroll
7. Årsregnskap 2022 - KFUM Barnehage
8. Lånetilsagn KLP
9. Notat vedr. budsjett for gjennomføring av KFUM Familiearena 27.03.2023
10. Vedlegg 1 - Søknadsbrev
11. Årsregnskap - KFUM hallen AS årsregnskap
12. Årsregnskap 2022 - KFUM arena AS
13. Årsregnskap 2022 - KFUM Bad årsregnskap
14. Årsregnskap 2022 - KFUM Eiendom AS årsregnskap
15. Årsregnskap 2022 - KFUM Familiearena årsregnskap
16. Årsregnskap 2022 - KFUM stadion årsregnskap
17. Årsregnskap 2022 - KFUM-kameratene Oslo årsregnskap
18. Årsregnskap 2022 - Oslo KFUM årsregnskap
19. Spesifikasjon byggekostnad
20. Beskrivelse av byggekostnad
21. Byggherrekostnad
22. Finansieringsplan
23. Lån schedule
24. Følgerebrev til BYM - tredjepartskontroll
25. Likviditetsprognose
26. Kommentar til driftsbudsjett
27. Driftsbudsjett summert 38 år
28. Vedtekter_KFUM Barnehage AS
29. Vedtekter_KFUM Arena AS
30. Vedtekter_KFUM Bad AS
31. Vedtekter_KFUM Stadion AS
32. Vedtekter_KFUM FamilieArena AS